*Projekts*

LATVIJAS REPUBLIKAS MINISTRU KABINETS

20\_\_. gada \_\_. \_\_\_ Noteikumi Nr. \_\_

Rīgā (prot. Nr. \_\_ \_\_. §)

**Kadastrālās vērtēšanas noteikumi**

Izdoti saskaņā ar

Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma

66. panta trešo daļu

**1. Vispārīgie jautājumi**

1. Noteikumi nosaka kadastrālās vērtēšanas kārtību.

2. Kadastrālā vērtība ir visā valsts teritorijā pēc vienotiem kadastrālās vērtēšanas principiem noteikta kadastra objekta vērtība naudas izteiksmē, ievērtējot Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā (turpmāk – Kadastra informācijas sistēma) reģistrētos objekta raksturojošos datus un vērtību bāzi, kas noteikta atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus informācijai.

3. Nosakot kadastra objekta (zeme un būves) kadastrālo vērtību ņem vērā vērtību ietekmējošos faktorus:

3.1. objekta raksturojošos rādītājus – platība, būvniecības periods, būves nolietojums, labiekārtojumi, zemes kvalitāte, u.c. objekta fiziskie rādītāji;

3.2. lietošanas mērķis un veids;

3.3. apgrūtinājumi;

3.4. vērtību bāzi – viena kvadrātmetra vērtība, kas noteikta atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus darījumiem nekustamā īpašuma grupai attiecīgajā vērtību zonā;

3.5. vērtību zonējumu (atrašanās, izvietojums), sadalot valsts teritoriju apgabalos, kuru nosaka, izvērtējot nekustamā īpašuma tirgus informāciju, infrastruktūras nodrošinājumu, teritoriālo plānojumu.

4. Kadastrālo vērtību bāzi izstrādā atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus situācijai noteiktā laika periodā, izvērtējot nekustamā īpašuma tirgus darījumus, cenu līmeņus, izmaiņu tendences pa īpašumu grupām un teritorijām.

5. Kadastrālo vērtību aprēķina visiem Kadastra informācijas sistēmā reģistrētiem kadastra objektiem.

6. Kadastrālo vērtību bāzes rādītājus – bāzes vērtības, standartplatības, standartapjomu un korekcijas koeficientus nosaka un apstiprina atsevišķi zemei, ēkām un inženierbūvēm.

7. Kadastrālo vērtību atbilstību nekustamā īpašuma tirgus cenu līmenim novērtē, analizējot kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma darījuma cenas attiecību centrālās tendences mērus (mediānu, vidējo vērtību, vidējo svērto vērtību) (turpmāk – centrālās tendences mēri).

8. Kadastrālo vērtību aprēķina atsevišķi zemes vienībai, ēkai, telpu grupai, inženierbūvei un zemes vienības daļai. Zemes kadastrālajā vērtībā netiek iekļauta mežaudzes vērtība.

9. Nekustamā īpašuma kadastrālo vērtību aprēķina kā atsevišķu nekustamo īpašumu veidojošo zemes vienību, ēku un inženierbūvju kadastrālo vērtību summu.

10. Kadastrālo vērtību aprēķina ar precizitāti līdz vienam *euro*.

11. Zemes kadastrālās vērtēšanas vajadzībām izmanto normatīvajos aktos noteikto nekustamā īpašuma lietošanas mērķu (turpmāk – lietošanas mērķis) klasifikāciju un zemes iedalījumu zemes lietošanas veidos atbilstoši normatīvos aktos noteiktai zemes lietošanas veidu klasifikācijai. Ēku kadastrālajai vērtēšanai izmanto šo noteikumu 1. pielikumā noteiktās ēku grupas un apakšgrupas.

12. Ēkas vecuma ietekmes izvērtēšanai visas ēkas grupē būvniecības periodos (2. pielikums), ņemot vērā ēkas ekspluatācijas sākotnējo uzsākšanas gadu.

13. Valsts zemes dienests pēc pieprasījuma, pamatojoties uz tiesas nolēmumu vai administratīvo aktu (iestādes lēmumu), kas groza vai atceļ iepriekš atbilstoši Administratīvā procesa likumam pieņemto lēmumu, aprēķina vai pārrēķina zemes vienības, būves, telpu grupas un zemes vienības daļas vēsturisko kadastrālo vērtību, kāda tā faktiski bija vai varēja būt iepriekšējā perioda noteiktā datumā, ņemot vērā:

13.1. uz pieprasījumā norādītā iepriekšējā perioda datumu spēkā esošo normatīvo aktu prasības un kadastrālo vērtību bāzes rādītājus;

13.2. pieprasījumā minētos zemes vienības, būves, telpu grupas vai zemes vienības daļas raksturojošos datus, kā arī Kadastra informācijas sistēmā reģistrētos datus uz norādīto datumu, ciktāl tie nav pretrunā ar pieprasījumā minētajiem datiem.

14. Valsts zemes dienests pēc pieprasījuma aprēķina kadastra objekta prognozēto kadastrālo vērtību, ņemot vērā:

14.1. apstiprinātos kadastrālo vērtību bāzes rādītājus nākamajam gadam;

14.2. Kadastra informācijas sistēmā reģistrētos attiecīgos kadastra objekta raksturojošos datus uz vērtības aprēķināšanas datumu.

15. Valsts zemes dienests pēc pieprasījuma izsniedz informāciju par zemes vienības kadastrālo vērtību sadalījumā pa lietošanas mērķiem un kadastrālās vērtības aprēķinā izmantotajiem objektu raksturojošiem datiem.

**2. Kadastrālo vērtību bāzes izstrādes vispārīgie principi**

16. Kadastrālās vērtēšanas vajadzībām zemi iedala atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim:

16.1. lauku zemē, ja noteiktais lietošanas mērķis ir no lietošanas mērķu grupas "Lauksaimniecības zeme", "Mežsaimniecības zeme un īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, kurās saimnieciskā darbība ir aizliegta ar normatīvo aktu" un "Ūdens objektu zeme";

16.2. apbūves zemē, ja noteiktais lietošanas mērķis nav no šo noteikumu 16.1. apakšpunktā minētajām lietošanas mērķu grupām.

17. Lauku zemei zemes kvalitāti un zemes lietošanas veidu sastāvu vērtē tikai lauku apvidu teritorijās.

18. Bāzes vērtību nosaka vērtību zonā:

18.1. lauku zemēm – zemes kvalitātes grupai;

18.2. apbūves zemēm – lietošanas mērķim;

18.3. ēkām – ēkas apakšgrupai.

19. Apbūves zemēm visiem lietošanas mērķiem no lietošanas mērķu grupas "Sabiedriskās nozīmes objektu apbūves zeme" vērtību zonā nosaka vienādu bāzes vērtību, izņemot lietošanas mērķim "Kapsētu teritorijas un ar tām saistīto ceremoniālo ēku un krematoriju apbūve" un "Neapgūta sabiedriskās nozīmes objektu apbūves zeme".

20. Ēkām nosaka vienu bāzes vērtību zonā ēku apakšgrupai.

21. Kadastrālo vērtību bāzes rādītāju noteikšanai Valsts zemes dienests izstrādā vērtību zonējumus, sadalot valsts teritoriju apgabalos, kuros savstarpēji salīdzināmiem nekustamajiem īpašumiem vērtība nekustamā īpašuma tirgū ir nosacīti līdzīga.

22. Vērtību zonējumu izstrādā reizi četros gados:

22.1. lauku zemes vērtēšanai – lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtību zonējumu un meža zemes vērtību zonējumu;

22.2. apbūves zemes un būvju vērtēšanai – apbūves vērtību zonējumu.

23. Vērtību zonējuma izstrādē vērtību zonu izdalīšanai (novietojuma izvērtēšanai) un kadastrālo vērtību bāzes rādītāju noteikšanai izmanto:

23.1. esošās apbūves raksturu, vietējās pašvaldības teritorijas plānojumu un detālplānojumu;

23.2. nekustamā īpašuma tirgus informāciju (pirkuma darījumi, nomas darījumi, būvizmaksas, tīmekļvietnēs publiski pieejamā piedāvājumu un pieprasījumu informācija);

23.3. informāciju par citiem nekustamā īpašuma vērtību ietekmējošajiem faktoriem (nekustamā īpašuma izmantošanas ierobežojumi, tai skaitā atrašanās īpaši aizsargājamā dabas teritorijā, apbūves raksturs un intensitāte, tehniskās (transporta, sakaru, enerģētikas, ūdensapgādes) un sociālās (izglītības, zinātnes, veselības un sociālās aprūpes, valsts pārvaldes, sabiedrisko pakalpojumu, kultūras un rekreācijas objekti) infrastruktūras nodrošinājums).

24. Vērtību zonas numuru veido unikālu. Apbūves vērtību zonējuma vērtību zonas numuru veido no zonējuma apzīmējuma koda, administratīvi teritoriālo vienību klasifikācijas koda un vērtību zonas kārtas numura republikas pilsētas, novada pilsētas vai novada pagasta teritorijā (turpmāk – pašvaldības teritorija). Lauksaimniecībā izmantojamās zemes un meža zemes vērtību zonējumu vērtību zonas numuru veido no zonējuma apzīmējuma koda, administratīvi teritoriālās vienības klasifikācijas koda un vērtību līmeņa grupas kārtas numura.

25. Vērtību zonējumu apzīmējumam lieto šādus kodus:

25.1. lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtību zonējums – 1;

25.2. meža zemes vērtību zonējums – 2;

25.3. apbūves vērtību zonējums – 3.

26. Apbūves vērtību zonējuma robežas nosaka pa zemes vienību robežām, nepieļaujot zemes vienības un ēkas sadalīšanu dažādās vērtību zonās (izņemot zemes vienības zem ceļiem, dzelzceļiem, ūdenstilpēm, pludmalēm).

27. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes un meža zemes vērtību zonējuma zonu robežas nosaka pa pašvaldības teritorijas robežām, izņemot, ja pašvaldības teritorijas robeža starp atšķirīgām vērtību līmeņa teritorijām sadala līdzīgas kvalitātes lauksaimniecībā izmantojamās zemes. Tad vienā pašvaldības teritorijā veido vairākas lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtību zonas, vērtību zonas robežu nosakot pa dabiskām robežšķirtnēm, nepieļaujot zemes vienības sadalīšanu dažādās vērtību zonās.

28. Kadastrālo vērtību bāzes izstrādē izmanto valstī atzītās nekustamā īpašuma vērtēšanas standartos noteiktās vērtēšanas pieejas – tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, izmaksu pieeju un ienākumu pieeju.

29. Kadastrālo vērtību bāzes izstrādei izmanto nekustamā īpašuma tirgus informāciju, kas atbilst vai ir koriģēta uz kadastrālo vērtību bāzes izstrādei noteikto atskaites punktu laikā (1. jūlijs pusotru gadu pirms kadastrālo vērtību bāzes piemērošanas kadastrālo vērtību aprēķinam). Apstiprinot vērtību bāzi, norāda konkrēto atskaites datumu.

30. Laika ietekmi pārbauda ar hipotēzi par kadastrālo vērtību pret nekustamā īpašuma darījumu cenu attiecību izmaiņām atkarībā no laika ar statistisko pārbaudi pie nozīmības līmeņa α=0,05. Ja laika ietekme ir statistiski nozīmīga, datu analīzē pielieto laika korekciju.

31. Kadastrālo vērtību bāzes atbilstību pret nekustamā īpašuma tirgus cenu līmeni pārbauda, aprēķinot projektētās kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma pirkuma darījuma cenas attiecību centrālās tendences mērus dalījumā pa valsti, pašvaldību teritorijām, lietošanas mērķu grupām, ēku grupām un apakšgrupām, ja noteiktajā dalījumā nekustamā īpašuma pirkuma darījumu skaits attiecīgajā laika periodā ir vismaz 20 darījumi.

32. Kadastrālo vērtību bāze ir atbilstoša nekustamā īpašuma tirgus cenu līmenim, ja kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma pirkuma darījuma cenas attiecību centrālās tendences mēri ir robežās no 0,9 līdz 1,1.

33. Izstrādājot kadastrālo vērtību bāzi, tai skaitā vērtību zonējumus, Valsts zemes dienests sadarbojas ar vietējo pašvaldību norīkotiem atbildīgajiem pārstāvjiem (konsultantiem), lai iegūtu nepieciešamo papildu informāciju vērtību zonējuma izstrādei (vērtību zonu robežu izplatība) un bāzes vērtību apmēra (vērtību līmenis) noteikšanai.

34. Gadā, kad tiek apstiprināta kadastrālo vērtību bāze, Valsts zemes dienests pirms noteikumu projekta par kadastrālo vērtību bāzi izsludināšanas Valsts sekretāru sanāksmē Valsts zemes dienesta interneta vietnēs publicē:

34.1. izstrādāto kadastrālo vērtību bāzi – vērtību zonējumus un bāzes rādītājus;

34.2. izstrādē izmantoto nekustamā īpašuma darījumu informāciju;

34.3. vērtību bāzes pamatojumu pa vērtību zonām un nekustamā īpašuma grupām;

34.4. pārskatu par kadastrālo vērtību bāzes izstrādi, ietverot tajā savrupmāju apbūves teritorijās izvērtēto procentuālo zemes un ēku sadalījumu kopējā īpašuma tirgus vērtībā pa teritoriju grupām;

34.5. projektētās kadastrālās vērtības visiem kadastra objektiem pēc datu stāvokļa Kadastra informācijas sistēmā uz attiecīgā gada 1. janvāri.

**3. Apbūves zemes kadastrālo vērtību bāzes izstrāde**

35. Apbūves zemes kadastrālo vērtību bāzes rādītāji ir:

35.1. zemes bāzes vērtība;

35.2. zemes standartplatība;

35.3. standartplatības korekcijas koeficients.

36. Zemes bāzes vērtību *euro* par kvadrātmetru nosaka standartplatībai, ja tāda noteikta, ņemot vērā šo noteikumu 3. pielikumā noteiktos kadastrālās vērtības aprēķinā izvērtējamos apgrūtinājumus.

37.  Apbūves zemei izvērtē šādus vērtību ietekmējošos faktorus:

37.1. novietojums (zemes vērtību zona);

37.2. lietošanas mērķis;

37.3. platība;

37.4. apgrūtinājumi.

38. Apbūves zemes vērtību ietekmējošos faktorus, tādus kā tehniskās un sociālās infrastruktūras nodrošinājums, izvērtē kā vidējo rādītāju vērtību zonā un ņem vērā, nosakot attiecīgā lietošanas mērķa bāzes vērtību.

39. Zemes standartplatību, izņemot lietošanas mērķiem no lietošanas mērķu grupas "Daudzdzīvokļu māju apbūves zeme" (turpmāk – daudzdzīvokļu māju apbūves zeme), nosaka kadastrālās vērtības aprēķina vajadzībām konkrētam lietošanas mērķim kā robežu, līdz kurai attiecīgajam lietošanas mērķim saglabājas tieši proporcionāla likumsakarība starp lietošanas mērķa zemes cenu un apjoma izmaiņām.

40. Apbūvētai daudzdzīvokļu māju apbūves zemei standartplatību aprēķina, ievērojot apbūves intensitātes ietekmes koeficientu (4. pielikums) atkarībā no ēkas stāvu skaita proporcionāli uz zemes vienības esošo daudzdzīvokļu māju vai to daļu apbūves laukumu platībām.

41. Neapbūvētai daudzdzīvokļu māju apbūves zemei standartplatība ir vienāda ar attiecīgās vērtību zonas lietošanas mērķa "Komercdarbības objektu apbūve" zemes standartplatību.

42. Standartplatības korekcijas koeficientu nosaka, ņemot vērā attiecību starp viena kvadrātmetra cenu zemes vienībām, kas atbilst zemes standartplatībai, un viena kvadrātmetra cenu zemes vienībām, kuras pārsniedz zemes standartplatību.

43. Apgrūtinājumu ietekmi izvērtē atbilstoši šo noteikumu 3. pielikumam.

44. Vērtību zonās, kurās darījumu skaits attiecīgajam lietošanas mērķim ir mazāks par pieci, zemes bāzes vērtības nosaka, analizējot nekustamo īpašumu darījumus salīdzinājumā ar citām pēc vērtību līmeņa līdzīgām vērtību zonām un ņemot vērā šo noteikumu 23. punktā noteikto apbūves vērtību zonējuma izstrādē izmantojamo informāciju, kā arī attiecīgā lietošanas mērķa vērtību ietekmējošos faktorus.

**4. Lauku zemes kadastrālo vērtību bāzes izstrāde**

45. Lauku zemes kadastrālo vērtību bāzes rādītāji ir:

45.1. lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtība katrai lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitātes grupai;

45.2. meža zemes bāzes vērtība katrai meža zemes kvalitātes grupai.

46. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtību nosaka *euro* par hektāru visām lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitātes grupām vērtību zonā, izņemot pilsētu teritorijas.

47. Pilsētas teritorijā vērtību zonā nosaka vienu lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtību *euro* par kvadrātmetru (neizvērtējot zemes kvalitātes grupas) visiem lietošanas mērķiem no lietošanas mērķu grupas "Lauksaimniecības zeme" un "Ūdens objektu zeme". Bāzes vērtību nosaka, analizējot darījumus ar lauksaimniecības un ūdens objektu zemi pilsētā un darījumus ar šo zemi, kas mazāka par trijiem hektāriem, pilsētai piegulošajās vietējās pašvaldībās.

48. Meža zemes bāzes vērtību nosaka *euro* par hektāru visām meža zemes kvalitātes grupām vērtību zonā, analizējot meža zemes vērtību līmeni un šo noteikumu 55. punktā minētos vērtību ietekmējošos faktorus, izņemot pilsētu teritorijas.

49. Pilsētas teritorijā vērtību zonā nosaka vienu meža zemes bāzes vērtību *euro* par kvadrātmetru (neizvērtējot meža zemes kvalitātes grupas) visiem lietošanas mērķiem no lietošanas mērķu grupas "Mežsaimniecības zeme un īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, kurās saimnieciskā darbība ir aizliegta ar normatīvo aktu". Bāzes vērtību nosaka, ņemot vērā augstāko meža zemes bāzes vērtību pašvaldības teritorijās, kas robežojas ar attiecīgo pilsētu, kā arī lietošanas mērķu grupas "Lauksaimniecības zeme" zemes bāzes vērtību pilsētā.

50. Lauksaimniecībā izmantojamo zemi atkarībā no lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitātes novērtējuma ballēs pēc normatīvās produktivitātes (viena zemes vērtības balle – 70 kg rudzu vienības) iedala septiņās kvalitātes grupās:

50.1. I kvalitātes grupa – mazāk par 10 ballēm;

50.2. II kvalitātes grupa – no 10 līdz 19 ballēm;

50.3. III kvalitātes grupa – no 20 līdz 30 ballēm;

50.4. IV kvalitātes grupa – no 31 līdz 40 ballēm;

50.5. V kvalitātes grupa – no 41 līdz 50 ballēm;

50.6. VI kvalitātes grupa – no 51 līdz 60 ballēm;

50.7. VII kvalitātes grupa – vairāk par 60 ballēm.

51. Lauku zemei izvērtē šādus vērtību ietekmējošos faktorus:

51.1. zemes kvalitāte;

51.2. zemes lietošanas veidu sastāvs;

51.3. platība;

51.4. novietojums (zemes vērtību zona);

51.5. apbūves ietekme;

51.6. apgrūtinājumi.

52. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtību noteikšanai pašvaldību teritorijas apvieno vērtību līmeņu grupās. Vienai lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtību līmeņa grupai atbilst pašvaldības teritorijas ar līdzīgu lauksaimniecībā izmantojamās zemes cenu līmeni.

53. Pašvaldību teritorijas, kurās darījumu skaits ar lauksaimniecībā izmantojamo zemi ir mazāks par pieci, piederību noteiktai vērtību līmeņa grupai nosaka salīdzinājumā ar pašvaldību teritorijām, kurām ir noteikti zemes cenu līmeņi, izvērtējot šo noteikumu 51. punktā minētos lauku zemes vērtību ietekmējošos faktorus.

54. Meža zemi atkarībā no meža zemes kvalitātes novērtējuma ballēs (mežaudzes krājas vidējais pieaugums – viens kubikmetrs gadā uz hektāru – ir pielīdzināms septiņām zemes vērtības ballēm) iedala četrās kvalitātes grupās:

54.1. I kvalitātes grupa – mazāk par 10 ballēm;

54.2. II kvalitātes grupa – no 10 līdz 20 ballēm;

54.3. III kvalitātes grupa – no 21 līdz 35 ballēm;

54.4. IV kvalitātes grupa – no 36 līdz 50 ballēm.

55. Meža zemei izvērtē šādus vērtību ietekmējošos faktorus:

55.1. zemes kvalitāte atkarībā no meža augšanas apstākļu tipa;

55.2. saimnieciskās darbības ierobežojumi (ciršanas ierobežojumi).

56. Meža zemes bāzes vērtību noteikšanai aprēķina meža zemes vidējo vērtību līmeni dalījumā pa meža augšanas apstākļu tipiem, izmantojot ienākumu pieeju, ņemot vērā:

56.1. tīro ienākumu no galvenās cirtes atbilstoši informācijai par vidējo likvīdo krāju galvenās cirtes vecumu sasniegušās mežaudzēs sadalījumā pa valdošajām koku sugām;

56.2. meža augšanas apstākļu tipam atbilstošo galvenās cirtes vidējo vecumu;

56.3. vidējos meža apsaimniekošanas izdevumus uz vienu hektāru.

57. Tīro ienākumu atkarībā no meža augšanas apstākļu tipa aprēķina, pamatojoties uz Centrālās statistikas pārvaldes pēdējo četru gadu informāciju:

57.1. par apaļo kokmateriālu vidējām cenām *euro* par kubikmetru sadalījumā pa koku sugām un kokmateriālu sortimentiem;

57.2. par vidējiem izstrādes izdevumiem galvenajai cirtei (kokmateriālu sagatavošana, pievešana (no cirsmas līdz ceļam), kokmateriālu transportēšana (no ceļa līdz iepirkšanas punktam));

57.3. par meža atjaunošanas un kopšanas vidējām izmaksām (augsnes sagatavošana, stādāmais materiāls, stādīšana, meža agrotehniskā kopšana, meža jaunaudžu sastāva kopšana).

58. No attiecīgajai meža zemes kvalitātes grupai atbilstošo meža augšanas apstākļu tipu zemes vērtību līmeņiem nosaka vidējo attiecīgās meža zemes kvalitātes grupas vērtību līmeni.

59. Meža zemes bāzes vērtību noteikšanai pašvaldību teritorijas apvieno zemes vērtību līmeņu grupās, izvērtējot:

59.1. attiecīgās pašvaldības teritorijas novietojumu;

59.2. meža platību pārdošanas darījumu (meža zemes platība vismaz trīs hektāri un meža zeme aizņem ne mazāk kā 80 % no zemes vienības kopējās platības) cenu atšķirību pa teritorijām;

59.3. lauksaimniecībā izmantojamās zemes I kvalitātes grupas zemes vērtību līmeņu atšķirību pa teritorijām.

60. Meža zemes vērtību bāzi aktualizē, ja kokmateriālu iepirkumu cenu vai meža atjaunošanas, kopšanas un izstrādes izmaksu izmaiņas kopš pēdējās vērtību bāzes aktualizācijas pārsniedz 15 %.

**5. Ēku kadastrālo vērtību bāzes izstrāde**

61. Ēku kadastrālo vērtību bāzes rādītāji ir:

61.1. bāzes vērtība ēkas apakšgrupai (turpmāk – ēkas bāzes vērtība);

61.2. ēkas standartapjoms;

61.3. apjoma korekcijas koeficients.

62. Ēkas bāzes vērtību nosaka atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus informācijai kā vienas apjoma vienības vērtību *euro* konkrētajā vērtību zonā, ņemot vērā:

62.1. vidējo apjoma vienības cenu vienā vērtību zonā vai vairākās vērtību zonās ar līdzīgiem atbilstošā lietošanas mērķa zemes cenu līmeņiem un attiecīgo ēku grupu vērtību ietekmējošiem faktoriem;

62.2. vērtību aprēķina formulā piemērojamos korekcijas koeficientus.

63. Savrupmāju ēku grupā (turpmāk – savrupmājas) ēkas bāzes vērtību nosaka kā viena kvadrātmetra vērtību attiecināmu uz dzīvojamajām iekštelpām kā mūra ēkai ar labiekārtojumiem (ir elektroapgāde, apkure, ūdens un kanalizācija (turpmāk – kanalizācija)), ēkai bez apgrūtinājumiem.

64. Daudzdzīvokļu māju ēku apakšgrupā (turpmāk – daudzdzīvokļu ēkas) ēkas bāzes vērtību nosaka kā viena kvadrātmetra vērtību attiecināmu uz dzīvojamās telpu grupas dzīvojamām iekštelpām, kas atrodas mūra ēkā augstāk par pirmo stāvu ar labiekārtojumiem (ir kanalizācija, sanitārais mezgls un apkure), ēkai bez apgrūtinājumiem.

65. Pārējām ēkām, kas nav savrupmājas un daudzdzīvokļu ēkas, bāzes vērtību nosaka kā viena apjoma vienības vērtību attiecināmu uz ēkas iekštelpu platību (izņemot apjumtas estrādes), ēkai bez apgrūtinājumiem.

66. Nosakot ēkas bāzes vērtību, ievēro šo noteikumu 5. pielikumā noteiktos ēkas būvniecības perioda ietekmes korekcijas koeficientus.

67. Ēkas standartapjomu nosaka ēku apakšgrupai, kurai, pamatojoties uz nekustamā īpašuma tirgus informācijas analīzi, ir būtiskas vienas vienības vidējās cenas atšķirības dažādiem ēkas apjomiem.

68. Ēkas labiekārtojumus, ja veikta pilna kadastrālā uzmērīšana, izvērtē savrupmājām un daudzdzīvokļu ēkām, ievērojot Kadastra informācijas sistēmā reģistrētos labiekārtojuma veidus:

68.1. elektroapgāde ir, ja ir reģistrēts labiekārtojums "Elektroapgāde";

68.2. apkure ir, ja ir reģistrēts labiekārtojums "Apkure" vai "Apkure. Centralizētā", vai "Apkure. Centrālā". Ja reģistrēts tikai labiekārtojums "Apkure. Vietējā" – uzskata, ka labiekārtojuma nav;

68.3. kanalizācija ir, ja reģistrēts labiekārtojums "Kanalizācija" vai "Kanalizācija. Centralizētā", vai "Kanalizācija. Individuālā", vai "Kanalizācija. Lokālā". Ja reģistrēts tikai labiekārtojums "Kanalizācija. Lietus ūdens" vai "Kanalizācija. Tehnoloģiskā" – uzskata, ka labiekārtojuma nav;

68.4. sanitārais mezgls ir, ja reģistrēta telpa ar nosaukumu "Savietotā sanitārtehniskā telpa", "Tualetes telpa" vai "Vannas (dušas) telpa" vai labiekārtojums "Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods, pisuārs, bidē".

69. Nekustamā īpašuma darījuma sastāvā esošo ēku vienas vienības tirgus cenu aprēķina darījumiem, kuros ir viena ēka, neskaitot palīgēkas, ēkas nolietojums nav lielāks par 50 % un zemes platība ir samērīga:

69.1. no darījuma kopējās summas atņemot zemes vērtību un pieņemot, ka summas sadalījums starp ēku un palīgēkām ir tieši proporcionāls ēku kadastrālo vērtību attiecībām;

69.2. ēkas tirgus cenu dalot ar ēkas attiecīgo apjoma rādītāju.

70. Būves nolietojuma korekcijas koeficientu Ks nosaka, analizējot nekustamā īpašuma tirgus informāciju un izvērtējot vienas vienības cenas izmaiņas atkarībā no būves nolietojuma (6. pielikums).

71. Ēkas būvniecības perioda ietekmes korekcijas koeficientu (5. pielikums) nosaka, analizējot nekustamā īpašuma tirgus informāciju un izvērtējot vienas vienības cenas izmaiņas atkarībā no būvniecības perioda, ievērojot ēku grupas un ņemot vērā ēkas nolietojumu.

72. Ēkām apgrūtinājumus atbilstoši lietošanas tiesību aprobežojumu vai saimnieciskās darbības ierobežojumu ietekmei nosaka, analizējot nekustamā īpašuma tirgus informāciju un izvērtējot vienas vienības cenas savstarpējo sakarību starp ēku bez lietošanas ierobežojumiem un ēku ar lietošanas ierobežojumiem. Ēkai, kas reģistrēta kā valsts vai vietējas nozīmes kultūras piemineklis un kurai nolietojums ir lielāks par 35 %, kadastrālo vērtību samazina par 35 %:

**6. Inženierbūvju kadastrālo vērtību bāzes izstrāde**

73. Inženierbūvju kadastrālo vērtību bāzes rādītājs ir inženierbūves tipa bāzes vērtība.

74. Inženierbūves tipa bāzes vērtību nosaka kā vienas apjoma vienības vērtību *euro*, analizējot:

74.1. informāciju par inženierbūves tiešajām būvizmaksām;

74.2. Centrālās statistikas pārvaldes publicētos būvniecības izmaksu indeksus un apkopotās vidējās būvniecības resursu cenas;

74.3. tiešo būvizmaksu un būvju klasifikācijā ietverto rūpnieciskās ražošanas ēku un noliktavu vidējā tirgus cenu līmeņa attiecību valstī.

75. Inženierbūvju tipiem, par kuriem nav šo noteikumu 74.1. apakšpunktā minētās informācijas, bāzes vērtību noteikšanai izmanto pēdējās ar Ministru kabineta noteikumiem apstiprinātās inženierbūvju tipu bāzes vērtības, tās indeksējot ar Centrālās statistikas pārvaldes noteiktajiem būvniecības izmaksu indeksiem.

**7. Zemes kadastrālās vērtības aprēķins**

**7.1. Zemes kadastrālās vērtības aprēķina vispārīgie nosacījumi**

76. Zemes vienībai atbilstoši apstiprinātajiem vērtību zonējumiem nosaka attiecīgo zonējumu vērtību zonas numuru. Zemes vienības daļai piemēro zemes vienībai noteikto attiecīgo zonējumu vērtību zonas numuru.

77. Ja pēc vērtību zonējuma apstiprināšanas zemes vienībai pievieno blakus esošo zemes vienību vai tās daļu, kas atrodas dažādās vērtību zonās, par apvienotās zemes vienības vērtību zonu nosaka to vērtību zonu, kurā atrodas zemes vienības lielākā platības daļa.

78. Zemes vienībai, kuru saskaņā ar šo noteikumu 26. punktu var šķērsot vērtību zonas robeža, atbilstošo vērtības zonu nosaka pēc tā, kurā vērtību zonā atrodas zemes vienības lielākā platības daļa.

79. Zemes vienības un zemes vienības daļas kadastrālās vērtības aprēķinā:

79.1 lauku apvidu teritorijās izmanto:

79.1.1. lauku zemes vērtības aprēķina formulu, ja Kadastra informācijas sistēmā reģistrēts lauku zemei atbilstīgs lietošanas mērķis;

79.1.2. apbūves zemes vērtības aprēķina formulu, ja Kadastra informācijas sistēmā reģistrēts apbūves zemei atbilstīgs lietošanas mērķis;

79.1.3. lauku zemes vērtības aprēķina formulu un apbūves zemes vērtības aprēķina formulu, ja Kadastra informācijas sistēmā reģistrēts gan lauku, gan apbūves zemei atbilstīgs lietošanas mērķis;

79.2. pilsētu teritorijās izmanto apbūves zemes vērtības aprēķina formulu neatkarīgi no Kadastra informācijas sistēmā reģistrētā lietošanas mērķa.

80. Apgrūtinājumus zemes vienībai un zemes vienības daļai, ņemot vērā Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmā un Kadastra informācijas sistēmā reģistrētos apgrūtinājumus un dalījumu lauku un apbūves zemēs, izvērtē atbilstoši šo noteikumu 3. pielikumam, proporcionāli apgrūtinājumu aizņemtajai platībai, kas noteikta, ņemot vērā savstarpējo pārklāšanos, samazinot apgrūtinātās platības vērtību par 45 %.

81. Apgrūtinājumu korekcijas koeficientu (Kapgr) aprēķina, izmantojot šādu formulu:

*Kapgr =1 - Papgr* × *0,45/P*, kur

Kapgr – apgrūtinājumu korekcijas koeficients ar precizitāti divas zīmes aiz komata;

Papgr – zemes vienības vai zemes vienības daļas apgrūtinājumu platība kvadrātmetros (Papgr nevar pārsniegt zemes vienības vai zemes vienības daļas kopplatību);

P – zemes vienības vai zemes vienības daļas kopplatība kvadrātmetros.

82. Zemes vienības platībai un zemes vienības daļas platībai, kurai reģistrēts apgrūtinājums "Piesārņota vieta", līdz piesārņojuma likvidēšanai kadastrālo vērtību samazina par 100 %.

83. Zemes vienībai un zemes vienības daļai, kurai Kadastra informācijas sistēmā reģistrēts apgrūtinājums "Piesārņota vieta", aprēķinot kadastrālo vērtību, piemēro piesārņojuma korekcijas koeficientu (Kp), kuru aprēķina, izmantojot šādu formulu:

*Kp=1 - Pp/P*, kur

Kp – piesārņojuma korekcijas koeficients;

Pp – piesārņotā platība kvadrātmetros;

P – zemes vienības vai zemes vienības daļas kopplatība kvadrātmetros.

84. Valsts zemes dienests, konstatējot zemes vienībām neatbilstošus lietošanas mērķus, informē par to attiecīgo vietējo pašvaldību un zemes īpašnieku. Vietējā pašvaldība mēneša laikā pēc minētās informācijas saņemšanas izvērtē noteikto lietošanas mērķu atbilstību normatīvo aktu prasībām un, ja nepieciešams, maina iepriekš noteikto lietošanas mērķi.

**7.2. Apbūves zemes un lauku zemes pilsētās kadastrālās vērtības aprēķins**

85. Apbūves zemes un lauku zemes pilsētās kadastrālās vērtības aprēķinā izmanto šādus Kadastra informācijas sistēmā reģistrētus datus:

85.1. zemes vienības un zemes vienības daļas lietošanas mērķi un tam piekrītošo zemes platību;

85.2. zemes vienībai un zemes vienības daļai noteiktos apgrūtinājumus, kas ietekmē zemes vērtību, un to aizņemtās zemes platības.

86. Apbūves zemes un lauku zemes pilsētās kadastrālo vērtību aprēķina, izmantojot šādu formulu:

*Kv = (Σ (Bv × PLM ×Ksamaz× Kapgr))× Kp*, kur

Kv – kadastrālā vērtība *euro*;

Bv – zemes bāzes vērtība lietošanas mērķim *euro* par kvadrātmetru;

PLM – lietošanas mērķim piekrītošā platība kvadrātmetros;

Ksamaz – platības korekcijas koeficients;

Kapgr – apgrūtinājumu korekcijas koeficients atbilstoši lietošanas mērķim;

Kp – piesārņojuma korekcijas koeficients.

87. Platības korekcijas koeficientu (Ksamaz) izmanto zemes platībām, kas pārsniedz standartplatību, un to aprēķina, izmantojot šādu formulu:

*Ksamaz = (Pst +(PLM* - *Pst)* × *Kst*)/*PLM*, kur

Ksamaz – platības korekcijas koeficients;

Pst – zemes standartplatība lietošanas mērķim vērtību zonā kvadrātmetros;

PLM – lietošanas mērķim piekrītošā platība kvadrātmetros;

Kst – standartplatības korekcijas koeficients lietošanas mērķim vērtību zonā.

88. Apbūvētai daudzdzīvokļu apbūves zemei standartplatību aprēķina, ja uz zemes vienības atbilstoši Kadastra informācijas sistēmas grafiskajai daļai reģistrēta daudzdzīvokļu ēka un apbūves laukuma daļa nav mazāka par 50 kvadrātmetriem.

89. Apbūvētai daudzdzīvokļu apbūves zemei zemes standartplatību aprēķina:

89.1. vispirms nosaka daudzdzīvokļu mājai teorētiski nepieciešamo zemes platību, ēkas kopējo platību reizinot ar apbūves intensitātes ietekmes koeficientu, ņemot vērā ēkas virszemes stāvu skaitu (4. pielikums), bet ne mazāku kā attiecīgās zonas individuālās apbūves zemes standartplatību;

89.2. ja daudzdzīvokļu māja atrodas uz vairākām zemes vienībām, noteikto teorētiski nepieciešamo zemes platību sadala starp attiecīgajām zemes vienībām proporcionāli Kadastra informācijas sistēmas telpiskajos datos reģistrētajam ēkas apbūves laukumam;

89.3. summē uz zemes vienības esošo daudzdzīvokļu māju un to daļu teorētiski nepieciešamās zemes platības. Apbūvētai daudzdzīvokļu apbūves zemei zemes standartplatību kadastrālās vērtības aprēķinā piemēro, ja tā ir mazāka par daudzdzīvokļu apbūves zemes lietošanas mērķiem piekrītošo zemes platību summu.

90. Apbūvētai daudzdzīvokļu apbūves zemei zemes standartplatību aktualizē, ja Kadastra informācijas sistēmas teksta un telpiskajos datos tiek reģistrētas izmaiņas standartplatību ietekmējošajos rādītājos (daudzdzīvokļu zemes lietošanas mērķim piekrītošā platība, ēkas kopplatība, apbūves laukums un stāvu skaits, telpiski izmainīta daudzdzīvokļu ēkas vai šķērsojošā zemes vienības robeža).

91. Pilsētu teritorijā zemes vienībai, par kuru no Valsts meža dienesta atbilstoši šo noteikumu 100. punktam saņemta informācija par meža zemi, kadastrālās vērtības aprēķinā lietošanas mērķiem no grupas "Mežsaimniecības zeme un īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, kurās saimnieciskā darbība ir aizliegta ar normatīvo aktu" un lietošanas mērķim "Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa" piemēro samazinošo koeficientu 0,55, ja zemes vienībā esošajam mežam noteikti ciršanas ierobežojumi.

**7.3. Lauku apvidu lauku zemes kadastrālās vērtības aprēķins**

92. Lauku apvidu lauku zemes kadastrālās vērtības aprēķinā izmanto šādus Kadastra informācijas sistēmā reģistrētus zemes vienības datus:

92.1. zemes platības sadalījumu pa zemes lietošanas veidiem;

92.2. apgrūtinājumus, kas ietekmē zemes vērtību, un to aizņemtās zemes platības;

92.3. lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitātes novērtējumu ballēs;

92.4. meža zemes kvalitātes novērtējumu ballēs.

93. Zemes vienības daļas kadastrālās vērtības aprēķinā ņem vērā Kadastra informācijas sistēmā reģistrēto zemes vienības daļas platības sadalījumu pa zemes lietošanas veidiem.

94. Kadastrālās vērtības aprēķinam ievēro šādus Kadastra informācijas sistēmā zemes vienībai vai zemes vienības daļai reģistrētos zemes lietošanas veidus:

94.1. lauksaimniecībā izmantojamā zeme (aramzeme, pļava, ganības, augļu dārzs);

94.2. meža zeme;

94.3. zeme zem ēkām un pagalmiem;

94.4. zeme zem zivju dīķiem;

94.5. pārējā zeme (krūmājs, purvs, zeme zem ūdeņiem (izņemot zemi zem zivju dīķiem), zeme zem ceļiem un pārējās zemes).

95. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitātes novērtējumu ballēs pēc normatīvās produktivitātes nosaka Valsts zemes dienests bez izpētes uz vietas (kamerāli), izmantojot apstiprinātās lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitātes novērtējuma pamatkartes vai zemes kvalitātes vērtēšanas un augsnes kartēšanas materiālus.

96. Zemes vienībai lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitāti ballēs nosaka kā vidējo svērto kvalitatīvo novērtējumu. Zemes vienības daļai piemēro zemes vienībai noteikto lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitātes novērtējumu ballēs.

97. Ja, izvērtējot novērtējuma pamatkartes informāciju, konstatē, ka vērtējamā zemes vienībā salīdzinājumā ar pamatkarti ir apgūta lauksaimniecībā neizmantotā zeme vai mainījušies lauksaimniecībā izmantojamās zemes lietošanas veidi, zemes kvalitātes novērtējumu koriģē, izmantojot zemes vērtēšanas darba tabulas un augsnes tipa un mehāniskā sastāva apzīmējumus (7., 8. un 9. pielikums).

98. Ja ir saņemta informācija no meliorācijas kadastra par izmaiņām Meliorācijas kadastra informācijas sistēmā, lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitatīvo novērtējumu koriģē atbilstoši zemes vērtēšanas darba tabulām (7. un 8. pielikums) līdz 20 ballēm, bet ne zemāk par otrās (zem vidējās) zemes iekultivēšanas pakāpes maksimālo vērtību.

99. Teritorijās, kurās nav veikta augsnes kartēšana un atbilstoši tai nav izstrādāti zemes kvalitātes vērtēšanas un augsnes kartēšanas materiāli, lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitātes novērtējumu nosaka 20 balles.

100. Zemes vienībai meža zemes kvalitāti ballēs nosaka Valsts meža dienests atbilstoši meža inventarizācijas materiāliem, ņemot vērā meža augšanas apstākļu tipu (10. pielikums) un saimnieciskās darbības ierobežojumus. Informāciju par meža zemes novērtējumu un mežaudzes vērtību Valsts meža dienests sniedz normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

101. Zemes vienības daļai piemēro zemes vienībai noteikto meža zemes kvalitātes novērtējumu ballēs.

102. Ja mežaudzei ir saimnieciskās darbības ierobežojumi (ciršanas ierobežojumi), meža zemes kvalitātes novērtējumu samazina:

102.1. par 100 %, ja aizliegta mežsaimnieciskā darbība vai galvenā cirte;

102.2. par 50 %, ja aizliegta kailcirte.

103. Lauku apvidū lauku zemes kadastrālo vērtību aprēķina, izmantojot šādu formulu:

*Kv* = (*PLIZ* × *BvLIZ* + [*VMZ* *vai* (*PM* × *BvM\_II*)]+ *PP\_D ×BvLIZ\_III* +
*PP\_P* ×*BvLIZ\_IV + PPZ* × 0,8 × *BvLIZ\_I* + *Cmaja* ) × *Kapgr* × *Kp*,kur

Kv – kadastrālā vērtība *euro*;

PLIZ – lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība hektāros;

BvLIZ – lauksaimniecībā izmantojamās zemes zonas bāzes vērtība *euro* par hektāru;

VMZ – meža zemes vērtība *euro*, kas aprēķināta, ņemot vērā mežaudzei noteiktos saimnieciskās darbības ierobežojumus;

PM – meža zemes platība hektāros;

BvM\_II – meža zemes II kvalitātes grupas bāzes vērtība *euro* par hektāru;

PP\_D – zemes platība zem zivju dīķiem hektāros;

BvLIZ\_III – lauksaimniecībā izmantojamās zemes III kvalitātes grupas bāzes vērtība *euro* par hektāru;

PP\_P – zemes platība zem ēkām un pagalmiem hektāros;

BvLIZ\_IV – lauksaimniecībā izmantojamās zemes IV kvalitātes grupas bāzes vērtība *euro* par hektāru;

PPZ – pārējo zemju platība hektāros;

BvLIZ\_I – lauksaimniecībā izmantojamās zemes I kvalitātes grupas bāzes vērtība *euro* par hektāru;

Cmaja – dzīvojamās mājas ietekmes konstante;

Kapgr – apgrūtinājumu korekcijas koeficients;

Kp – piesārņojuma korekcijas koeficients.

104. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtību piemēro atbilstoši attiecīgajā lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtību zonā noteiktajai zemes bāzes vērtībai tai zemes kvalitātes grupai, kurai atbilst attiecīgās zemes vienības lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitātes novērtējums.

105. Lai noteiktu zem zivju dīķiem esošās zemes vērtību, piemēro attiecīgās vērtību zonas bāzes vērtību lauksaimniecībā izmantojamās zemes III kvalitātes grupai.

106. Lai noteiktu zem ēkām un pagalmiem esošās zemes vērtību, piemēro attiecīgās vērtību zonas bāzes vērtību lauksaimniecībā izmantojamās zemes IV kvalitātes grupai.

107. Pārējās zemes vērtības (izņemot zemi zem zivju dīķiem, zemi zem ēkām un pagalmiem) noteikšanai izmanto attiecīgās vērtību zonas bāzes vērtību lauksaimniecībā izmantojamās zemes I kvalitātes grupai, piemērojot koeficientu 0,8.

108. Dzīvojamās mājas ietekmi (Cmaja) aprēķina, ja zemes vienībai bez lauku zemei atbilstošajiem lietošanas mērķiem nav noteikts vēl kāds cits lietošanas mērķis, bet uz zemes vienības ir savrupmāja vai daudzdzīvokļu ēka. Dzīvojamās mājas ietekmi (Cmaja) aprēķina šādi:

108.1. aprēķina zemes vienības kadastrālo vērtību, neņemot vērā dzīvojamās mājas un apgrūtinājumu ietekmi, aprēķināto kadastrālo vērtību pārrēķina uz vienu kvadrātmetru;

108.2. apbūves vērtību zonējuma zemes vienībai atbilstošajā vērtību zonā noteikto zemes bāzes vērtību lietošanas mērķim "Individuālo dzīvojamo māju apbūve" samazina par aprēķināto viena kvadrātmetra vērtību;

108.3. samazināto lietošanas mērķim "Individuālo dzīvojamo māju apbūve" noteikto zemes bāzes vērtību reizina ar 1000 kvadrātmetriem vai ar zemes vienības kopplatību, ja zemes vienības kopplatība ir mazāka par 1000 kvadrātmetriem.

109. Zemes vienības daļai dzīvojamās mājas ietekmes skaitlisko vērtību aprēķina proporcionāli zemes vienības daļas platībai attiecībā pret zemes vienības kopplatību.

110. Ja no Valsts meža dienesta saņemta informācija par meža zemes kvalitātes novērtējumu un mežaudzei noteiktiem saimnieciskās darbības ierobežojumiem, tad meža zemes vērtību aprēķina, izmantojot šādu formulu:

*VMZ = (Mkval - Msamaz)* × *(PM* × *BvM/Mkval)*, kur

VMZ – meža zemes vērtība *euro*;

Mkval – meža zemes kvalitātes novērtējums ballhektāros;

Msamaz – meža zemes kvalitātes novērtējuma samazinājums ballhektāros par mežaudzei noteiktiem saimnieciskās darbības ierobežojumiem;

PM – meža zemes platība hektāros;

BvM – meža zemes vērtību zonas bāzes vērtība *euro* par hektāru.

111. Meža zemes bāzes vērtību piemēro atbilstoši attiecīgajā meža zemes vērtību zonā noteiktajai bāzes vērtībai tai zemes kvalitātes grupai, kurai atbilst attiecīgās zemes vienības meža zemes kvalitātes novērtējums atbilstoši Valsts meža dienesta iesniegtajai informācijai.

112. Ja no Valsts meža dienesta nav saņemta informācija par meža zemes kvalitātes novērtējumu, meža zemei nosaka II meža zemes kvalitātes grupu.

113. Ja atsevišķas, ar kokiem apaugušas platības nepārsniedz 0,5 hektāru un tajās atbilstoši normatīvo aktu prasībām neveic meža inventarizāciju, meža zemei nosaka II meža zemes kvalitātes grupu.

**8. Būves kadastrālās vērtības aprēķins**

**8.1. Būves kadastrālās vērtības aprēķina vispārīgie nosacījumi**

114. Ēkas kadastrālās vērtības aprēķinam piemēro trīs vērtēšanas modeļus:

114.1. savrupmājas – ēku grupai "Savrupmājas";

114.2. daudzfunkcionālās ēkas – ēku apakšgrupām "Daudzdzīvokļu mājas", "Biroju ēkas", "Tirdzniecības ēkas", ja tajās ir vismaz viena dzīvojamā telpu grupa;

114.3. citas nedzīvojamās ēkas – visām pārējām ēkām, kas nevērtējas ar vērtēšanas modeļiem savrupmājas vai daudzfunkcionālās ēkas.

115. Vērtējamai būvei būves nolietojuma korekcijas koeficientu (Ks) piemēro, izmantojot Kadastra informācijas sistēmā fiksēto vērtējamās būves nolietojumu un tam atbilstošo būves nolietojuma korekcijas koeficientu (6. pielikums).

116. Vērtējamai ēkai būvniecības perioda ietekmes korekcijas koeficientu (Kbp) nosaka, izmantojot Kadastra informācijas sistēmā fiksēto vērtējamās ēkas būvniecības periodu un tam atbilstošo ēkas būvniecības perioda koeficientu, ievērojot ēkas vērtēšanas modeli, ēkas apakšgrupu un ēkas nolietojumu (5. pielikums).

117. Ēku grupām, kurām šo noteikumu 5. pielikumā noteiktā būvniecības perioda ietekme netiek izvērtēta, kadastrālās vērtības aprēķinā piemēro būvniecības perioda korekcijas koeficientu Kbp = 1.

118. Ēkām, kurām nav reģistrēts ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads un nevar noteikt būvniecības periodu, kadastrālās vērtības aprēķinā piemēro būvniecības perioda korekcijas koeficientu Kbp = 1.

119. Būves apgrūtinājumu korekcijas koeficientu Kli = 0,65 piemēro būvei, kurai Kadastra informācijas sistēmā atbilstoši Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldes sniegtajām ziņām reģistrēts apgrūtinājums, kas atbilst valsts vai vietējas nozīmes kultūras pieminekļa statusam, un kurai Kadastra informācijas sistēmā reģistrētais būves nolietojums ir lielāks par 35 %.

120. Telpu grupai savrupmājā, citā nedzīvojamā ēkā, kā arī inženierbūvē kadastrālo vērtību aprēķina no būves kadastrālās vērtības proporcionāli telpu grupas platībai, izmantojot šādu formulu:

*TGKV = BKV ×(TGkopplat/Bkopplat)*, kur

TGKV – telpu grupas kadastrālā vērtība *euro*;

BKV – būves kadastrālā vērtība, kurā atrodas telpu grupa;

TGkopplat – telpu grupas kopējā platība kvadrātmetros;

Bkopplat – būves kopējā platība kvadrātmetros, kurā atrodas telpu grupa.

121. Telpu grupai savrupmājā, citā nedzīvojamā ēkā, kā arī inženierbūvē kadastrālo vērtību pārrēķina, ja mainās būves kadastrālā vērtība, kurā atrodas telpu grupa.

**8.2. Savrupmājas kadastrālās vērtības aprēķins**

122. Savrupmājas kadastrālās vērtības aprēķinā izmanto šādus Kadastra informācijas sistēmā reģistrētos datus:

122.1. ēkas kopējā platība, tai skaitā ārtelpu platība, palīgtelpu platība;

122.2. ēkas labiekārtojumi – elektrība, kanalizācija, apkure;

122.3. ēkas nolietojums;

122.4. ēkas būvniecības periods;

122.5. ēkas ārsienu materiāls;

122.6. ēkas apgrūtinājumi.

123. Palīgtelpu platību savrupmājā nosaka, summējot telpu ar nosaukumu "Garāža" vai "Kūts", ja tās nav ārtelpas, vai telpu, kas atrodas zemāk par pirmo stāvu (pagrabstāvs), platības.

124. Ēkas ārtelpu, palīgtelpu un ēkas labiekārtojuma ietekmi izvērtē savrupmājai, kurai veikta pilna kadastrālā uzmērīšana.

125. Savrupmājas kadastrālo vērtību aprēķina, izmantojot šādu formulu:

*ĒKV* = *ĒBv* × *A* × *Klab* × *Ks* × *Kli × Kām* × *Kbp*, kur

ĒKV – kadastrālā vērtība *euro*;

ĒBv – bāzes vērtība *euro* par kvadrātmetru;

A – apjoma rādītājs kvadrātmetros;

Klab – labiekārtojumu ietekmes korekcijas koeficients;

Ks – būves nolietojuma korekcijas koeficients;

Kli – būves apgrūtinājumu korekcijas koeficients;

Kām – ārsienu materiāla ietekmes korekcijas koeficients;

Kbp – būvniecības perioda korekcijas koeficients.

126. Apjoma rādītāju nosaka atkarībā no ārtelpu un palīgtelpu platībām, izmantojot šādu formulu:

*A* = *Al* + 0,3 × *AĀ* + 0,6 × *Ap*, kur

A – apjoma rādītājs;

Al – to telpu kopējā platība, kuras neatbilst palīgtelpām un ārtelpām;

AĀ – ārtelpu kopējā platība;

Ap – palīgtelpu kopējā platība.

127. Ja savrupmājai ir veikta pilna kadastrālā uzmērīšana un:

127.1. nav elektroapgāde, piemēro koeficientu Klab = 0,6;

127.2. ir elektroapgāde, bet nav kanalizācija un apkure, piemēro koeficientu Klab = 0,7;

127.3. ir elektroapgāde, bet nav kanalizācija vai apkure, piemēro koeficientu Klab = 0,8;

127.4. ir elektroapgāde, kanalizācija un apkure, piemēro koeficientu Klab = 1.

128. Ja savrupmājai nav veikta pilna kadastrālā uzmērīšana, piemēro labiekārtojumu ietekmes korekcijas koeficientu Klab = 1.

129. Savrupmājām, kurām Kadastra informācijas sistēmā reģistrēts tikai ārsienu materiāla veids "Kokmateriāli" piemēro ārsienu materiāla ietekmes korekcijas koeficientu Kām = 0,8. Pārējām savrupmājām piemēro ārsienu materiāla ietekmes korekcijas koeficientu Kām = 1.

**8.3. Daudzfunkcionālās ēkas kadastrālās vērtības aprēķins**

130. Daudzfunkcionālās ēkas kadastrālās vērtības aprēķinā izmanto šādus Kadastra informācijas sistēmā reģistrētos datus:

130.1. ēkas nolietojums;

130.2. ēkas būvniecības periods;

130.3. ēkas ārsienu materiāls;

130.4. ēkas apgrūtinājumi;

130.5. ēkas platības sadalījumā – dzīvojamā telpu grupa, nedzīvojamā telpu grupa un saimniecības telpu grupa;

130.6. telpu grupu piesaistes stāvs;

130.7. telpu grupu labiekārtojums.

131. Dzīvojamā telpu grupā ieskaita telpu grupas ar lietošanas veidu "Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa, kods 1110", "Divu dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa, kods 1121", "Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa, kods 1122".

132. Pie saimniecības telpu grupas daudzfunkcionālajā ēkā pieskaita telpu grupas ar lietošanas veidu "Koplietošanas telpu grupa, kods 1200", "Garāžas telpu grupa, kods 1242", kā arī "Cita, iepriekš neklasificēta telpu grupa, kods 1274", ja tās zemākais piesaistes stāvs ir zemāks par pirmo.

133. Nedzīvojamā telpu grupā ieskaita pārējās telpu grupas, kas nav dzīvojamā vai saimniecības telpu grupā.

134. Daudzfunkcionālās ēkas kadastrālo vērtību aprēķina, summējot tajā ietilpstošo telpu grupu kadastrālās vērtības, izmantojot šādu formulu:

*ĒKV* = ∑ *TGKV*, kur

ĒKV – ēkas kadastrālā vērtība *euro*;

TGKV – telpu grupas kadastrālā vērtība *euro*.

135. Daudzfunkcionālās ēkas kadastrālo vērtību pārrēķina, ja mainās ēkā ietilpstošas telpu grupas kadastrālā vērtība.

136. Telpu grupas kadastrālo vērtību aprēķina, izmantojot šādu formulu:

*TGKV* = *TGBv* × *A* × *Kp* × *Klab* × *Kst* × *Ks* × *Kli* × *Kām* × *Kbp*, kur

TGKV – telpu grupas kadastrālā vērtība *euro*;

TGBv – daudzdzīvokļu mājas bāzes vērtība *euro* par kvadrātmetru;

A – telpu grupas kopējā vai par ārtelpām koriģētā platība;

Kp – palīgtelpu ietekmes korekcijas koeficients;

Klab – labiekārtojumu ietekmes korekcijas koeficients;

Kst – stāva ietekmes korekcijas koeficients;

Ks – būves nolietojuma korekcijas koeficients;

Kli – būves apgrūtinājumu korekcijas koeficients;

Kām – ārsienu materiāla ietekmes korekcijas koeficients;

Kbp – būvniecības perioda korekcijas koeficients.

137. Telpu grupas, izņemot saimniecības telpu grupu, kopējo platību koriģē, ņemot vērā ārtelpu platību, izmantojot šādu formulu:

*A* = *Al* + 0,3 × *AĀ*, kur

A – kadastrālās vērtības aprēķinā izmantojamā telpu grupas platība;

Al – to telpu kopējā platība, kas neatbilst ārtelpām;

AĀ – ārtelpu kopējā platība.

138. Saimniecības telpu grupai piemēro palīgtelpu ietekmes korekcijas koeficientu Kp = 0,3, visām pārējām telpu grupām piemēro Kp = 1.

139. Labiekārtojumu ietekmes korekcijas koeficientu dzīvojamai telpu grupai piemēro, ja:

139.1. nav kanalizācija un sanitārais mezgls, Klab = 0,6;

139.2. nav kanalizācija vai sanitārais mezgls, Klab = 0,8;

139.3. ir kanalizācija, sanitārais mezgls un nav apkure,
Klab = 0,9;

139.4. ir kanalizācija, sanitārais mezgls un apkure, Klab = 1.

140. Nedzīvojamai telpu grupai labiekārtojumu ietekmes korekcijas koeficientu piemēro, ja:

140.1. nav apkures, Klab = 0,9;

140.2. ir apkure, Klab = 1.

141. Labiekārtojumus pārējām telpu grupām neizvērtē un piemēro labiekārtojumu ietekmes korekcijas koeficientu Klab = 1.

142. Stāva ietekmes korekcijas koeficientu piemēro:

142.1. dzīvojamai telpu grupai, kuras augstākais piesaistes stāvs ir pirmais, Kst = 0,9;

142.2. dzīvojamai telpu grupai un telpu grupām ar lietošanas veidu "Viesnīcas telpu grupa, kods 1211", "Biroja telpu grupa, kods 1220", "Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa, kods 1230" un "Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa, kods 1251", kuras augstākais piesaistes stāvs ir zemāks par pirmo, Kst = 0,6;

142.3. pārējām telpu grupām Kst = 1.

143. Telpu grupai piemēro būves nolietojuma korekcijas koeficientu Ks atbilstoši ēkas nolietojumam un būvniecības perioda korekcijas koeficientu Kbp atbilstoši ēkas būvniecības periodam un ēkas nolietojumam.

144. Telpu grupai piemēro ēkai noteikto būves apgrūtinājumu korekcijas koeficientu Kli.

145. Ārsienu materiāla ietekmes korekcijas koeficientu Kām = 1 piemēro visām telpu grupām, izņemot telpu grupai, kas atrodas ēkā, kurai Kadastra informācijas sistēmā reģistrēts tikai ārsienu materiāla veids "Kokmateriāli" – šajā gadījumā telpu grupai piemēro ārsienu materiāla ietekmes korekcijas koeficientu Kām = 0,8.

146. Ja daudzdzīvokļu ēkām nav veikta pilna kadastrālā uzmērīšana un Kadastra informācijas sistēmā nav reģistrētas telpu grupas, kadastrālās vērtības aprēķinā piemēro citas nedzīvojamās ēkas aprēķina modeli un "Sociālās dzīvojamās mājas" apakšgrupas ēkas bāzes vērtību.

**8.4. Citas nedzīvojamās ēkas kadastrālās vērtības aprēķins**

147. Citas nedzīvojamās ēkas kadastrālās vērtības aprēķinā izmanto šādus Kadastra informācijas sistēmā reģistrētos datus:

147.1. ēkas apjoms;

147.2. ēkas platības sadalījumā – iekštelpas un ārtelpas;

147.3. ēkas nolietojums;

147.4. ēkas būvniecības periods;

147.5. ēkas apgrūtinājumi.

148. Vērtējamai ēkai atbilstošo ēkas bāzes vērtību ĒBv nosaka pēc konkrētajai ēkai noteiktās ēkas apakšgrupas un atrašanās attiecīgajā vērtību zonā.

149. Kadastrālās vērtības aprēķinā ēkas apjoma rādītāju izvēlas, ņemot vērā mērvienību, kādā izteikta ēkas bāzes vērtība:

149.1. kopējo būvtilpumu – ja ēkas bāzes vērtība izteikta *euro* par kubikmetru;

149.2. kopējo platību – ja ēkas bāzes vērtība izteikta *euro* par kvadrātmetru.

150. Citai nedzīvojamai ēkai kadastrālo vērtību aprēķina, izmantojot šādu formulu:

*ĒKV = ĒBv × A × Kkor × Ks × Kli*  *× Kbp*, kur

ĒKV – ēkas kadastrālā vērtība *euro*;

ĒBv – ēkai atbilstošā ēkas bāzes vērtība *euro* par apjoma rādītāju;

A – ēkas apjoma rādītāja lielums kvadrātmetros vai kubikmetros;

Kkor – apjoma ietekmes korekcijas koeficients;

Ks – būves nolietojuma korekcijas koeficients;

Kli – būves apgrūtinājumu korekcijas koeficients;

Kbp – būvniecības perioda korekcijas koeficients.

151. Citai nedzīvojamai ēkai kvadrātmetros reģistrēto kopējo platību koriģē (izņemot apjumtas estrādes), ņemot vērā ārtelpu platību, izmantojot šādu formulu:

*A* = *Al* + 0,3 × *AĀ*, kur

A – kadastrālās vērtības aprēķinā izmantojamā ēkas platība (ēkas apjoma rādītāja lielums);

Al – to telpu kopējā platība, kas neatbilst ārtelpām;

AĀ – ārtelpu kopējā platība.

152. Apjoma ietekmes korekcijas koeficientu Kkor ēkām, kas pēc apjoma pārsniedz standartapjomu, aprēķina, izmantojot šādu formulu:

*Kkor= (Ast + (A - Ast)* *× Kapj)/A*, kur

Kkor – apjoma ietekmes korekcijas koeficients;

A – vērtējamās ēkas apjoma rādītāja lielums kvadrātmetros vai kubikmetros;

Ast – ēkas standartapjoms kvadrātmetros vai kubikmetros;

Kapj – apjoma korekcijas koeficients.

**8.5. Inženierbūves kadastrālās vērtības aprēķins**

153. Inženierbūves kadastrālās vērtības aprēķinā izmanto Kadastra informācijas sistēmā reģistrētos pēdējos kadastrālās uzmērīšanas datus:

153.1. inženierbūves tips;

153.2. inženierbūves apjoma rādītājs;

153.3. inženierbūves nolietojums;

153.4. inženierbūves apgrūtinājumi.

154. Inženierbūves kadastrālo vērtību aprēķina, izmantojot šādu formulu:

*IBKV* = (Σ (*IBBv* × *A*)) × *Ks* × *Kli*, kur

IBKV – inženierbūves kadastrālā vērtība *euro*;

IBBv – tipa bāzes vērtība *euro*;

A – tipa apjoma rādītāja lielums;

Ks – būves nolietojuma korekcijas koeficients;

Kli – apgrūtinājumu korekcijas koeficients.

155. Vērtējamās inženierbūves tipa bāzes vērtību IBBv nosaka atbilstoši vērtību zonā apstiprinātajai inženierbūves tipa bāzes vērtībai. Vērtību zonu nosaka atbilstoši tam, kurā apbūves zonējuma vērtību zonā atrodas zemes vienība, pie kuras ir piesaistīta inženierbūve.

**9. Dzīvokļa īpašuma kadastrālās vērtības aprēķins**

156. Dzīvokļa īpašuma kadastrālo vērtību aprēķina, summējot:

156.1. dzīvokļa īpašumu veidojošo telpu grupu (likuma "Par dzīvokļa īpašumu" izpratnē – atsevišķais īpašums) kadastrālās vērtības;

156.2. koplietošanas telpu grupu kadastrālās vērtības atbilstoši dzīvokļa īpašumā ietilpstošai kopīpašuma domājamai daļai – ēkās, kuru domājamās daļas ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā;

156.3. zemes vienību, kuru domājamās daļas ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā, kadastrālās vērtības atbilstoši dzīvokļa īpašumā ietilpstošai kopīpašuma domājamai daļai;

156.4. ar dzīvokļa īpašumu funkcionāli saistīto būvju kadastrālās vērtības atbilstoši dzīvokļa īpašumā ietilpstošai kopīpašuma domājamai daļai.

157. Dzīvokļa īpašuma kadastrālo vērtību aprēķina, izmantojot šādu formulu:

$D\_{Z}Ī\_{KV}=\sum\_{}^{}\left(TG\_{KV}\right)+\sum\_{}^{}\left(TG\_{1200KV}x\left(^{d}/\_{d}\right)\_{B}\right)+ \sum\_{}^{}\left(Z\_{KV}x\left(^{d}/\_{d}\right)\_{Z}\right)+\sum\_{}^{}\left(D\_{Z}ĪFSB\_{KV}x\left(^{d}/\_{d}\right)\_{D\_{Z}ĪFSB\_{KV}}\right) $, kur

DZĪKV – dzīvokļa īpašuma kadastrālā vērtība *euro*;

TGKV – dzīvokļa īpašumu veidojošās telpu grupas (likuma "Par dzīvokļa īpašumu" izpratnē – atsevišķais īpašums) kadastrālā vērtība;

TG1200KV – koplietošanas telpu grupas kadastrālā vērtība ēkā, kuras kopīpašuma domājamā daļa ietilpst dzīvokļa īpašumā;

(d⁄d)B – ēkas, kurā atrodas dzīvokļa īpašums un kuras kopīpašuma domājamā daļa ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā, kopīpašuma domājamā daļa;

ZKV – zemes vienības, kuras kopīpašuma domājamā daļa ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā, kadastrālā vērtība;

(d⁄d)z – zemes vienības, kuras kopīpašuma domājamā daļa ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā, kopīpašuma domājamā daļa;

DZĪFSBKV – ar dzīvokļa īpašumu funkcionāli saistītās būves, kuras kopīpašuma domājamās daļas ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā, kadastrālā vērtība;

(d⁄d)DZĪFSBKV – ar dzīvokļa īpašumu funkcionāli saistītās būves, kuras kopīpašuma domājamā daļa ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā, kopīpašuma domājamā daļa.

158. Dzīvokļa īpašuma kadastrālo vērtību pārrēķina, ja mainās kāda no šo noteikumu 156. punktā minētā objekta kadastrālajām vērtībām vai dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas.

**12. Noslēguma jautājumi**

159. Atzīt par spēku zaudējušiem Ministru kabineta 2006. gada 18. aprīļa noteikumus Nr. 305 "Kadastrālās vērtēšanas noteikumi" (Latvijas Vēstnesis, 2006, 72., 206. nr.; 2007, 158. nr.; 2008, 201. nr.; 2009, 206. nr.; 2010, 33. nr.; 2011, 29. nr.; 2013, 98., 189. nr.; 2015, 167. nr.; 2016, 201. nr.; 2017, 183. nr.).

160. Līdz apgrūtinājumu un to aizņemto platību reģistrācijai Kadastra informācijas sistēmā no Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas, apgrūtinājumu aizņemto platību nosaka, neņemot vērā to savstarpējo pārklāšanos. Zemes vienības daļai apgrūtinājumu izvērtēšanā piemēro apgrūtinājuma korekcijas koeficientu un piesārņojuma korekcijas koeficientu, kas noteikti zemes vienībai, izņemot gadījumā, ja zemes vienības daļai ir reģistrēti savi apgrūtinājumi.

161. Šo noteikumu 7., 8., un 9. nodaļa stājas spēkā 2021. gada 1. janvārī. Zemes, būves un telpu grupas kadastrālās vērtības aprēķinā līdz 2020. gada 31. decembrim piemēro Ministru kabineta 2006. gada 18. aprīļa noteikumu Nr. 305 "Kadastrālās vērtēšanas noteikumi" VIII, IX, X, XI un XII nodaļas normas, kas bija spēkā līdz šo noteikumu spēkā stāšanās dienai.

Ministru prezidents Arturs Krišjānis Kariņš

Ministru prezidenta biedrs,

tieslietu ministrs Jānis Bordāns

Iesniedzējs:

Ministru prezidenta biedrs,

tieslietu ministrs Jānis Bordāns